

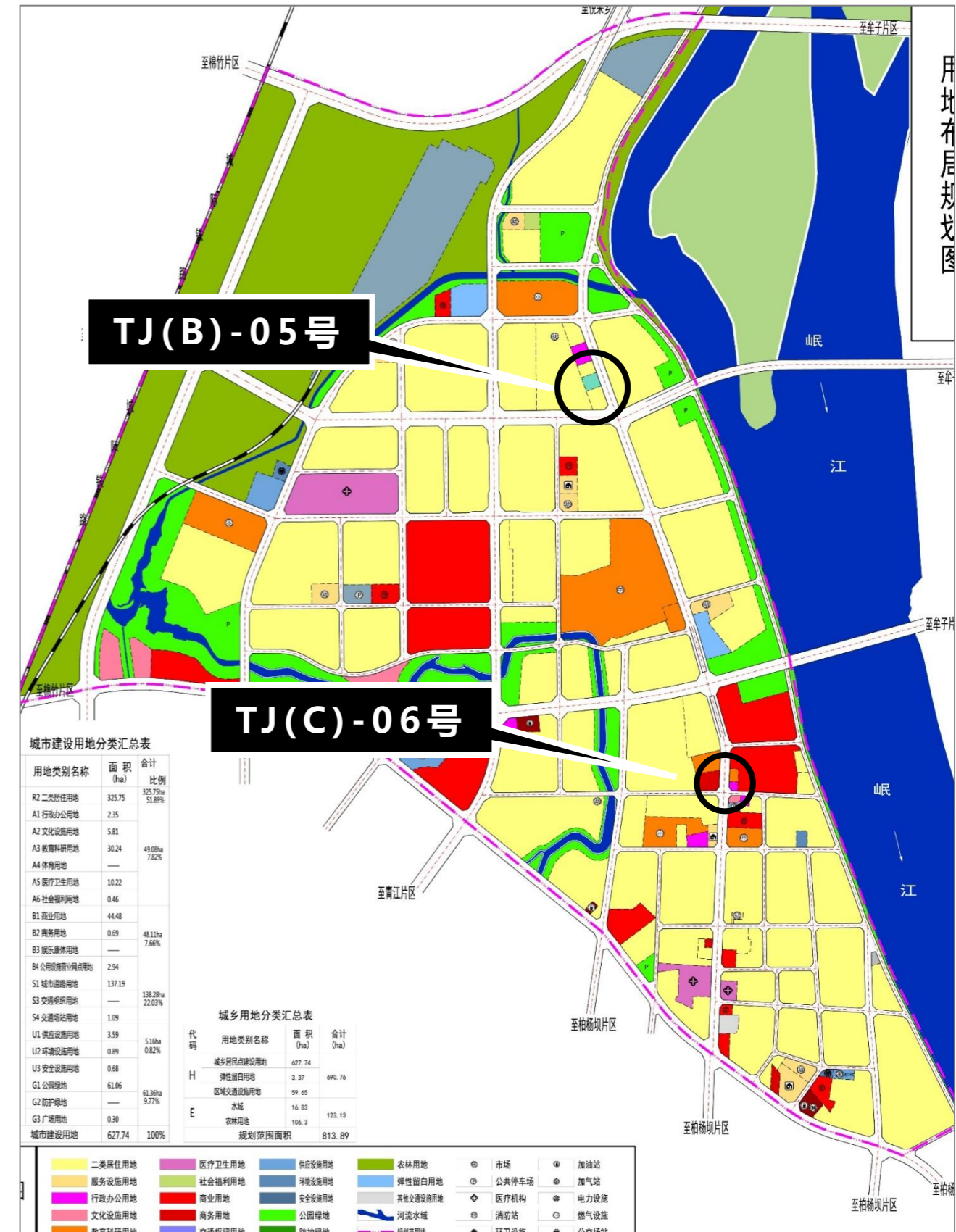
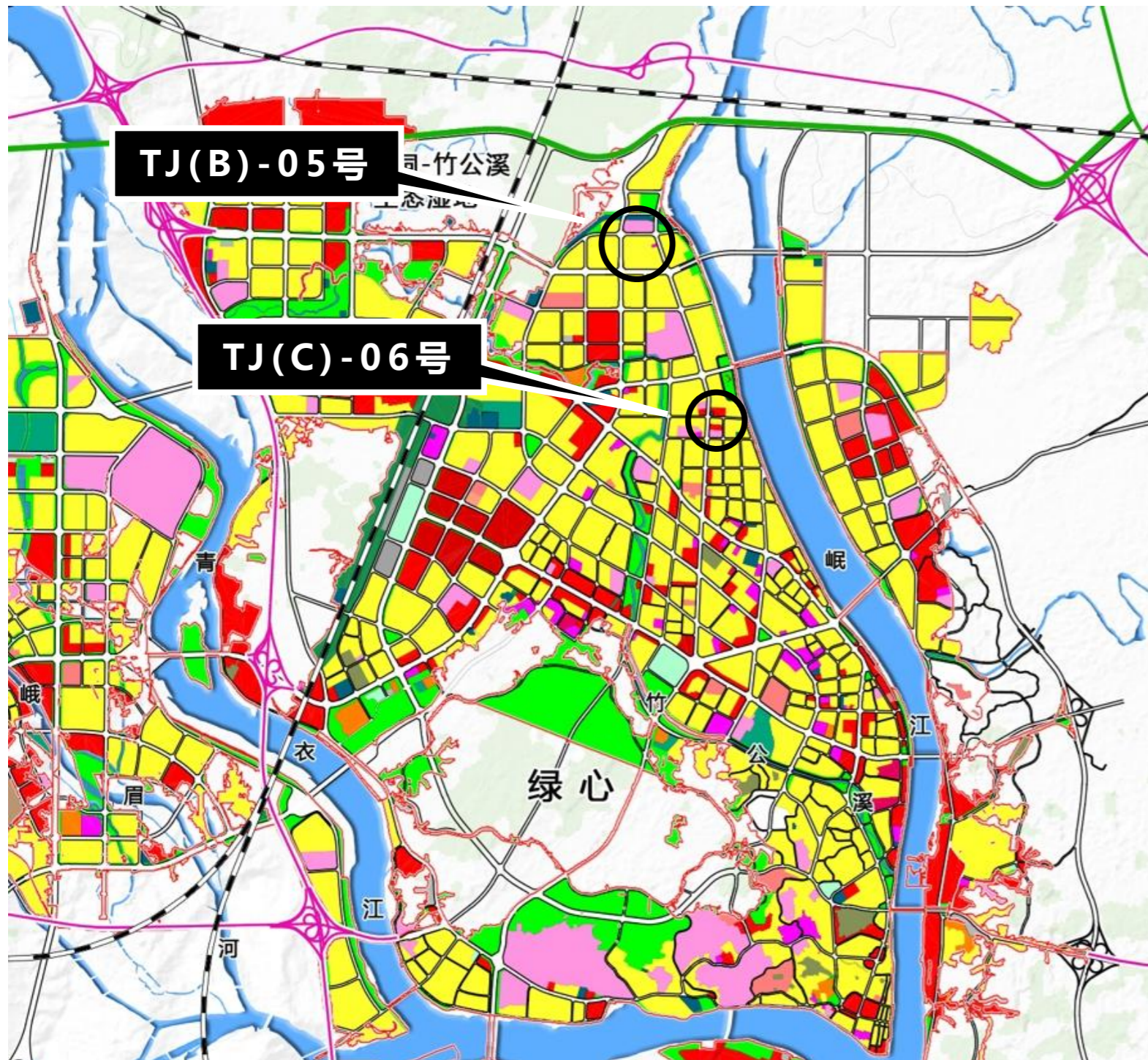
# 乐山市中心城区通江片区控制性详细规划TJ(B)-05、TJ(C)-06号地块规划调整主要内容

---

# 1 基本情况

## □ 地块区位

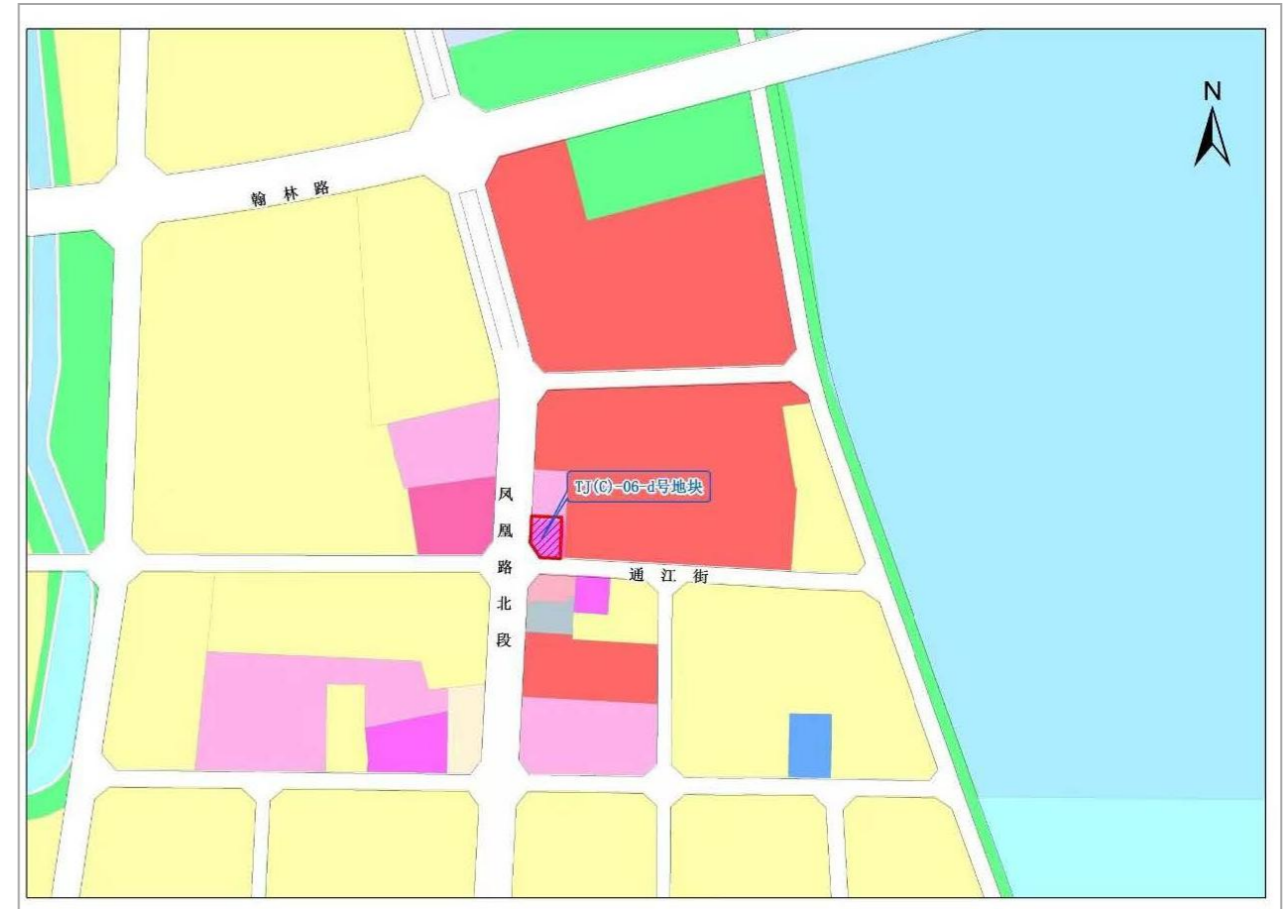
此次调整论证为乐山市中心城区通江片区控制性详细规划  
**TJ(B)-05号、TJ(C)-06号地块。**



# 1 基本情况

## 调整背景

中心城区通江片区控规北部局部街坊用地中，TJ(B)-05-g号地块原为乐山军分区用地，现已经市土地储备中心收储；TJ(C)-06-d号地块，因2023年通江片区凤凰路北段地块出让时占用了市邮政公司土地，现市土地储备中心拟将该地块置换给市邮政公司。为此，经市土地储备中心申请，现对上述TJ(B)-05号、TJ(C)-06号地块进行调整。



**乐山市自然资源和规划局**

乐山市自然资源和规划局  
关于开展通江片区控规局部调整  
规划论证的函

乐山市城乡规划设计院有限公司：  
因中心城区通江片区地块（TJ(B)-05-g）随着城市发展需求及用地周边环境等条件发生变化，经我局2023年第13次规划业务办公会研究，本着优化用地布局、提高土地节约集约使用效率的原则，结合城市发展需要，现委托你公司作为原控规编制单位，对控规局部调整的可行性和结论建议开展规划论证，并向我局递交书面论证报告。

附件：乐市土储〔2023〕52号

乐山市自然资源和规划局  
2023年8月14日

**乐山市土地储备中心**

乐山市土地储备中心  
关于申请通江片区檀木南街北侧与凤凰路北段交叉处地块规划调整的请示

请示事项：因中心城区通江片区檀木南街北侧与凤凰路北段交叉处地块TJ(B)-05-g已列入2023年度储备计划，经委请我院编制原控规调整方案并报批，该地块原为军分区用地，现经中心已收回军分区土地，本着规划控制、盘活存量、充分利用的原则，

附件：地块位置示意图

乐山市土地储备中心  
2023年12月19日

**乐山市土地储备中心**

乐山市土地储备中心  
关于申请通江片区檀木南街北侧地块规划调整的请示

请示事项：因中心城区通江片区檀木南街北侧地块TJ(B)-05-g已列入2023年度储备计划，经委请我院编制原控规调整方案并报批，该地块原为军分区用地，现经中心已收回军分区土地，本着规划控制、盘活存量、充分利用的原则，

附件：地块位置示意图

乐山市土地储备中心  
2023年12月19日

**乐山市土地储备中心**

乐山市土地储备中心  
关于申请通江片区TJ(C)-06-d号地块规划调整的请示

请示事项：因2023年通江片区凤凰路北段地块出让需要，需将该地块在控规中的位置与中心城区通江片区TJ(C)-06-d号地块（原地块位置示意图）进行调整，经委请我院编制原控规调整方案并报批，

附件：地块位置示意图

乐山市土地储备中心  
2024年1月11日



# 1 基本情况

## (1) TJ(B)-05号

### □ 地块权属、土地利用现状及周边交通情况





# 1 基本情况

## (2) TJ(C)-06号地块

### □ 地块权属、土地利用现状及周边交通情况



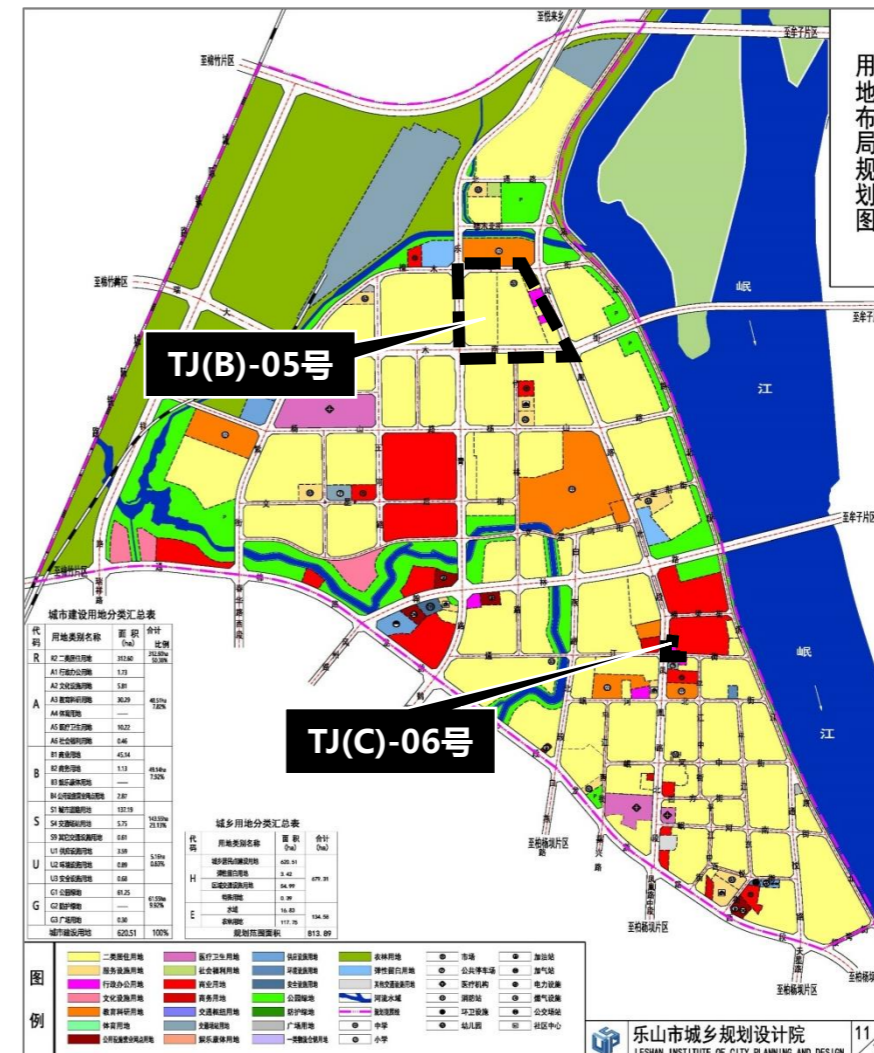
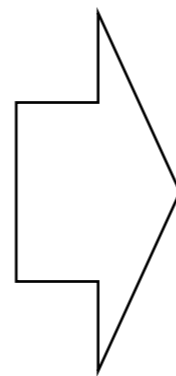
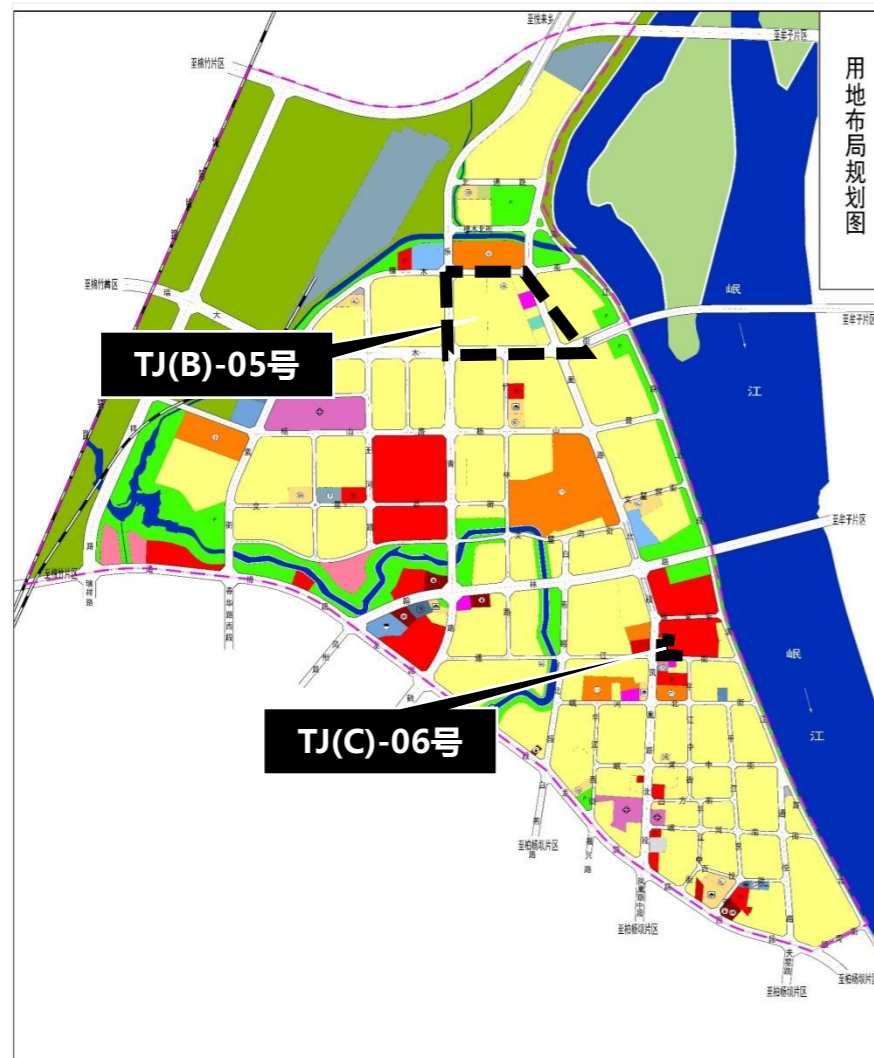
## 2 调整内容

### (1) TJ(B)-05号地块：

TJ(B)-05-g地块部分用地性质由特殊用地 (H4) 调整为行政办公用地 (A1)、二类居住用地 (R2)。TJ(B)-05-h号地块商业可不单独设置，可设置不超过2层底层商业。

### (2) TJ(C)-06号地块：

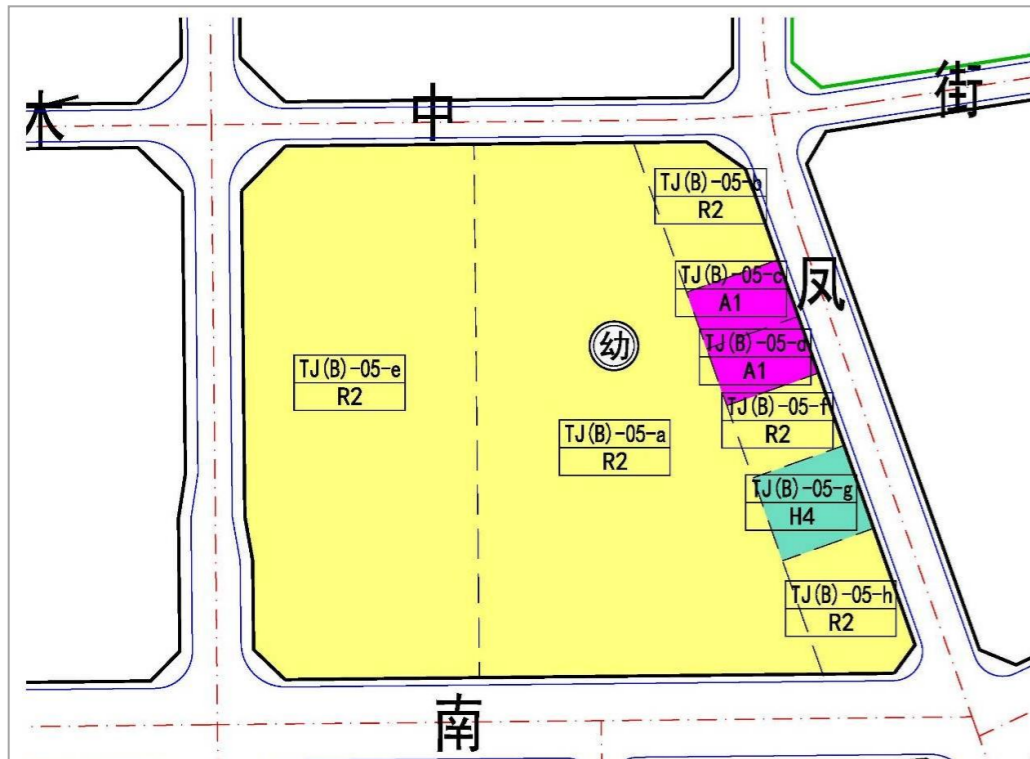
TJ(C)-06-d地块用地性质由行政办公用地 (A1) 调整为邮政设施用地 (U15)。



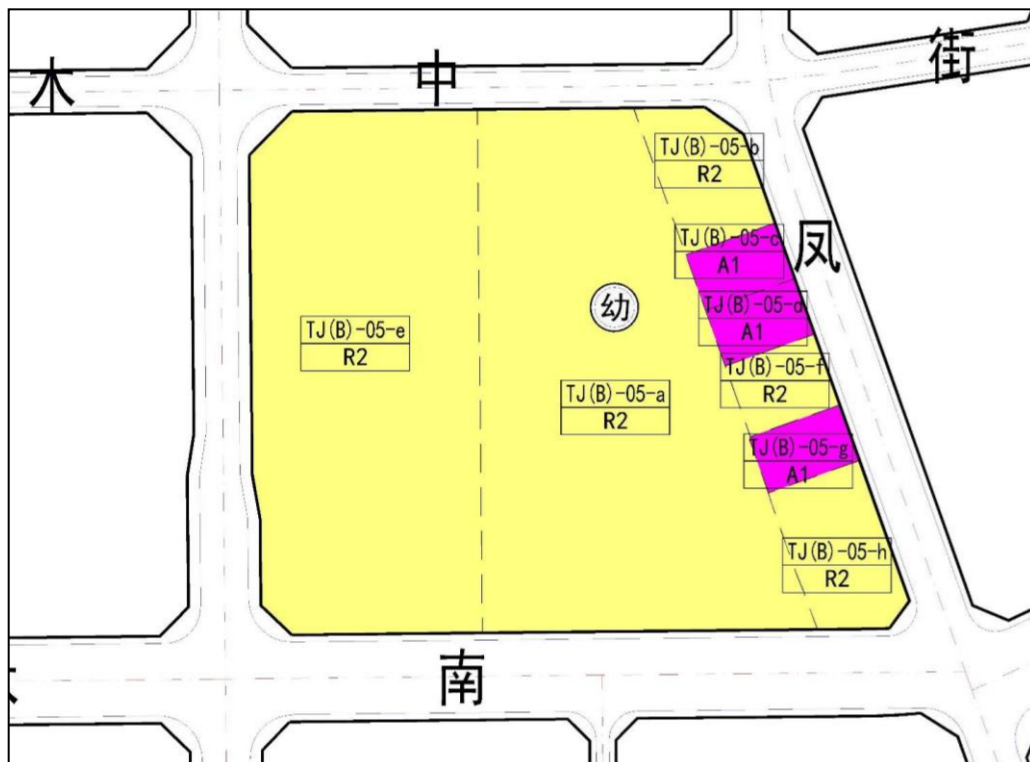
## 2 调整内容

### (1) TJ(B)-05号地块

调整前



调整后



调整前

地块编号	用地性质	兼容用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	最大容积率	最大建筑密度(%)	建筑限高(m)	最小绿地率(%)	配套设施及备注
TJ(B)-05-a	R2	B1	61439	2.0	40	21	30	配建幼儿园
TJ(B)-05-b	R2	B1	6114	2.0	30	60	30	
TJ(B)-05-c	A1		2667	2.0	35	60	30	
TJ(B)-05-d	A1		2667	2.0	35	60	30	
TJ(B)-05-e	R2	B1	55825	3.0	22	100	30	
TJ(B)-05-f	R2	B1	3400	2.0	30	30	60	
TJ(B)-05-g	H4		3904					
TJ(B)-05-h	R2	B1	5894	3.0	30	60	30	

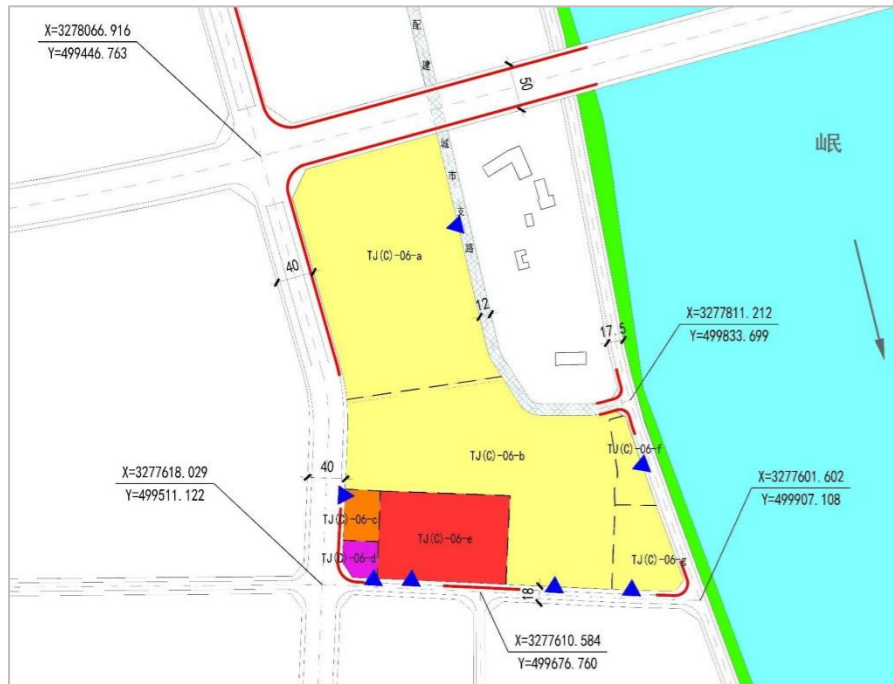
调整后

地块编号	用地性质	兼容用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	最大容积率	最大建筑密度(%)	建筑限高(m)	最小绿地率(%)	配套设施及备注
TJ(B)-05-a	R2	B1	61242	2.0	40	21	30	配建幼儿园
TJ(B)-05-b	R2	B1	6114	2.0	30	60	30	
TJ(B)-05-c	A1		2667	2.0	35	60	30	
TJ(B)-05-d	A1		2667	2.0	35	60	30	
TJ(B)-05-e	R2	B1	55825	3.0	22	100	30	
TJ(B)-05-f	R2	B1	3400	2.0	30	30	60	
TJ(B)-05-g	A1		2718	2.0	35	60	30	
TJ(B)-05-h	R2	B1	7266	2.0	35	40	30	

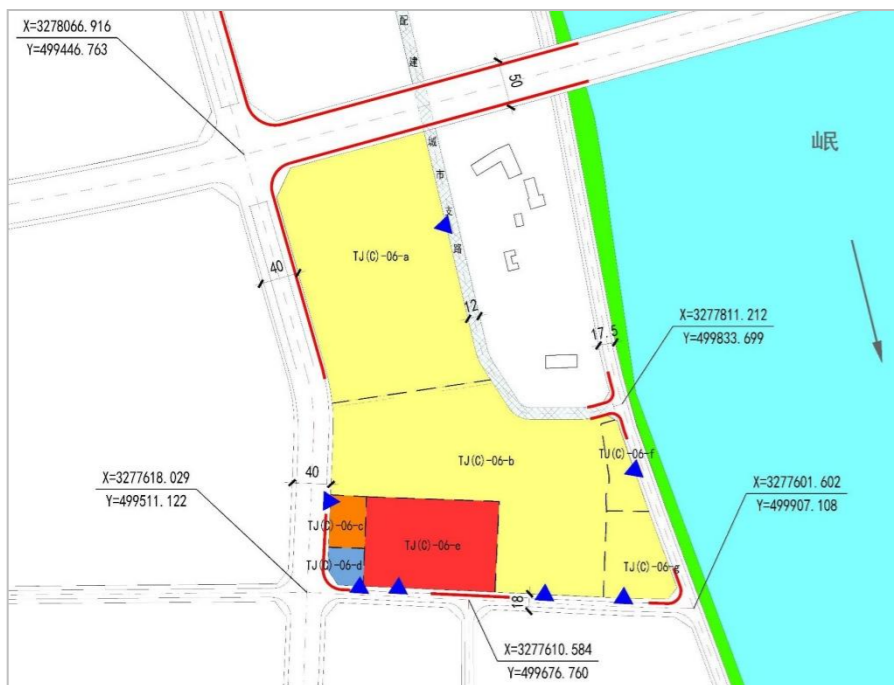
## 2 论证内容

### (2) TJ(C)-06号地块

调整前



调整后



调整前

地块编号	用地性质	兼容用地性质	面积(ha)	最大容积率	最大建筑密度(%)	建筑限高(m)	最小绿地率(%)	配套设施及备注
TJ(C)-06-a	R2		3.98	2.0	22	60	35	
TJ(C)-06-b	R2		3.89	2.0	22	60	35	保留通江老街供公众使用,按4米宽步行通道进行控制。
TJ(C)-06-c	A3		0.2	2.5	25	60	35	
<b>TJ(C)-06-d</b>	<b>A1</b>		<b>0.13</b>	<b>2.0</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	
TJ(C)-06-e	B1	选择性兼容	1.25	2.5	55	80	20	
	R2			2.0	30	36(40)	30	条文1
TJ(C)-06-f	R2		0.26	2.0	30	36(40)	30	条文1
TJ(C)-06-g	R2		0.54	2.0	30	36(40)	30	条文1

调整后

TJ(C)-06-a	R2		3.98	2.0	22	60	35	
TJ(C)-06-b	R2		3.89	2.0	22	60	35	保留通江老街供公众使用,按4米宽步行通道进行控制。
TJ(C)-06-c	A3		0.2	2.5	25	60	35	
<b>TJ(C)-06-d</b>	<b>U15</b>		<b>0.13</b>	<b>1.5</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	
TJ(C)-06-e	B1	选择性兼容	1.25	2.5	55	80	20	
	R2			2.0	30	36(40)	30	条文1
TJ(C)-06-f	R2		0.26	2.0	30	36(40)	30	条文1
TJ(C)-06-g	R2		0.54	2.0	30	36(40)	30	条文1

条文1：当层高≤2.8米时，建筑限高按括号外的数值进行控制；当层高>2.8米时，建筑限高按括号内的数值进行控制。